PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Hamilton et RMR de Brantford

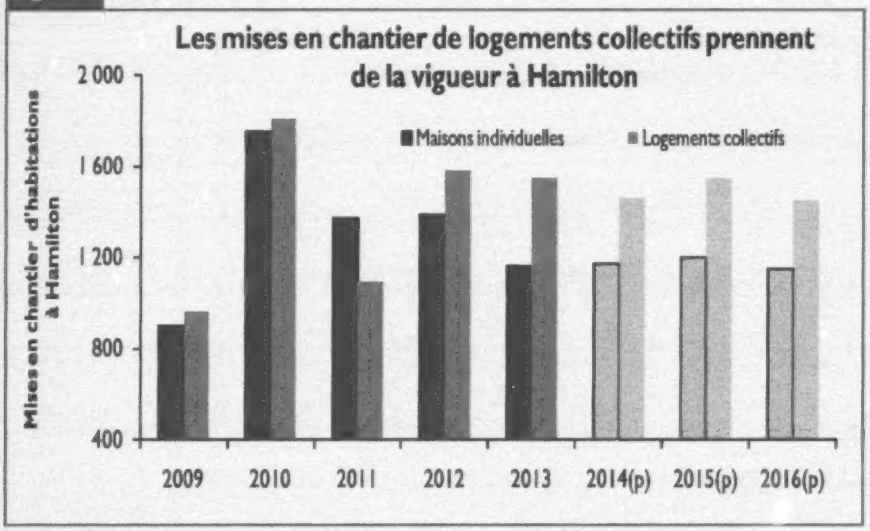
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2014

Faits saillants – RMR de Hamilton

- Le total des mises en chantier d'habitations se redressera en 2015.
- Les ventes de propriétés existantes demeureront élevées en raison d'un écart de prix plus important avec Toronto.
- Le taux d'inoccupation des appartements locatifs suivra une tendance à la baisse.
- Davantage d'emplois seront créés en 2015 et en 2016.

Figure 1



Sources : SCHL, relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 22 octobre 2014.

Table des matières

1 Faits saillants – RMR de Hamilton
2 Marché du neuf : reprise prévue pour 2015
2 Marché de la revente : les ventes resteront élevées
3 Marché locatif : une diminution du taux d'inoccupation est à prévoir
4 Tendances économiques : davantage d'emplois en 2015 et en 2016
5 Tendances en bref
5 Risques associés aux prévisions
7 Faits saillants, RMR de Brantford
7 Marché du neuf : hausse prévue dans le segment des maisons individuelles
7 Marché de la revente : un redressement des ventes est prévu pour 2015
8 Marché locatif : baisse prévue des taux d'inoccupation en 2015
8 Tendances économiques : le rythme de création d'emplois va s'accélérer
8 Perspectives concernant les taux hypothécaires
9 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : reprise prévue pour 2015

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Hamilton, le nombre total de mises en chantier d'habitations diminuera pour s'établir à 2 630 en 2014. Ce repli sera entièrement imputable à une réduction du nombre d'appartements commencés. En 2015, les mises en chantier seront plus nombreuses pour tous les types de logements, car le rythme de création d'emplois sera plus soutenu. En 2016, le nombre d'unités commencées descendra à 2 600. Puisque les taux hypothécaires et les prix devraient augmenter vers la fin de 2015 et en 2016, une hausse des charges de remboursement hypothécaire est à prévoir. Cela aura pour effet de réduire la demande de logements neufs et de logements existants en 2016.

Les maisons individuelles commencées seront plus nombreuses en 2014 et en 2015, en raison des stocks plus bas et de la stabilité de la demande. Comme la quantité d'unités en construction dans ce segment a constamment diminué entre 2011 et 2013, les stocks pourraient baisser. Les mises en chantier de maisons individuelles seront fortes à Hamilton; elles seront soutenues par les acheteurs de logements d'un cran supérieur qui arrivent des marchés de la région du Grand Toronto (RGT), où les habitations sont plus chères. Ces acheteurs sont généralement âgés de 45 à 54 ans.

Le nombre de permis de construire résidentiels délivrés pour les maisons individuelles sert d'indicateur précurseur des mises en chantier de ce type d'habitation. En juillet 2014, il affichait une progression de 22 % par rapport à juillet 2013. La hausse des permis de bâtir enregistrée dans le segment des maisons individuelles en juillet s'ajoute à celle de 24 % enregistrée le mois précédent. Ces données permettent de penser que la construction de maisons individuelles, qui a touché son plus bas niveau en trois ans, est sur le point d'amorcer une reprise.

Le nombre de logements collectifs – qui comprennent les jumelés, les maisons en rangée et les appartements – augmentera de 6 % sur le marché du neuf en 2015. En raison des charges de remboursement hypothécaire plus élevées, la part des mises en chantier de logements collectifs atteindra 56 % en 2015 et en 2016, alors qu'elle se situait à 44 % en 2011. Les taux hypothécaires sont à la baisse depuis 2008, ce qui a partiellement compensé l'accroissement du prix des habitations. Les conditions serrées sur le marché de la revente et une réduction de l'offre de propriétés existantes abordables inciteront certains acheteurs à opter pour des logements moins chers sur le marché du neuf. Par conséquent, les constructeurs couleront les fondations d'un nombre accru de logements collectifs. Les accédants à la propriété forment le segment de la population qui est le plus attiré par les types d'habitations abordables, comme les copropriétés et les maisons en rangée.

Marché de la revente : les ventes resteront élevées

Dans la RMR de Hamilton, les ventes de propriétés existantes sont en voie d'atteindre un nouveau record, soit 14 000, en 2014. Leur nombre restera relativement inchangé en 2015. Des gains dans l'emploi stimuleront la demande de logements en 2014 et en 2015. En août 2014, le cumul annuel des emplois à plein temps dans le groupe d'âge où les acheteurs sont le plus nombreux (le groupe des 25-44 ans) avait progressé de 8,4 % par rapport à août 2013. Par contre, le nombre des ventes de propriétés existantes descendra à 13 400 en 2016, car les taux hypothécaires

Figure 2

Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

devraient faire augmenter les charges de remboursement hypothécaire plus rapidement que les revenus, d'où une baisse de la demande de logements pour propriétaires-occupants. En 2016, les ventes demeureront néanmoins supérieures à la moyenne sur 10 ans, qui s'élève à 13 150.

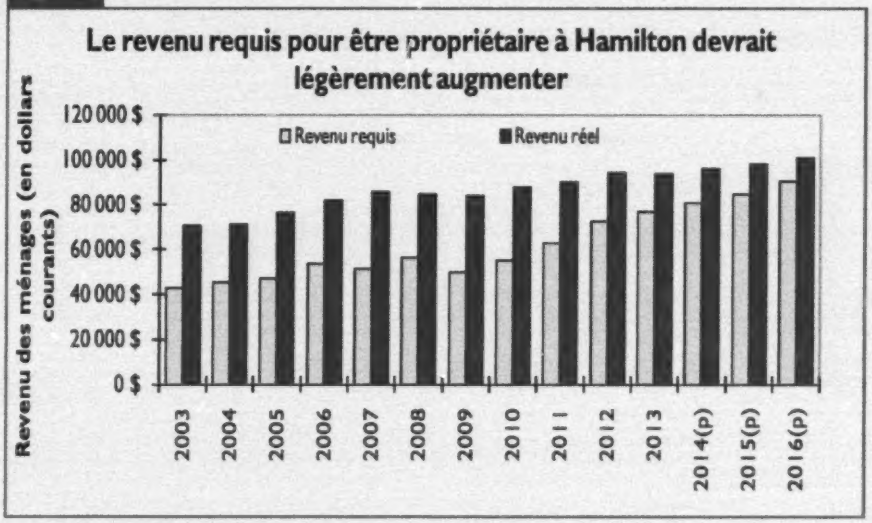
Au deuxième trimestre de 2014, le prix moyen des logements à Toronto était supérieur de 40 % à celui observé à Hamilton, alors que cet écart était de 33 % un an plus tôt. Par conséquent, un certain nombre de personnes achèteront une habitation à Hamilton tout en continuant de travailler à Toronto. Les travailleurs de 25-44 ans seront probablement les plus nombreux à effectuer ce long trajet, car ils sont plus sensibles aux variations de prix des logements.

Le nombre de nouvelles inscriptions augmentera graduellement, mais demeurera tout de même exceptionnellement bas. Cette tendance permettra au rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) de se maintenir entre 65 et 75 % en 2014 et en 2015. Les nouvelles inscriptions servent à mesurer l'offre d'habitations existantes, tandis que les ventes permettent d'évaluer la demande. Le RVNI est un indicateur de la pression qui s'exerce sur les prix de revente. Dans le marché de la région de Hamilton-Burlington, un RVNI supérieur à 60 % est caractéristique d'un marché vendeur. Dans un tel marché, le prix des logements croît en général plus rapidement que l'inflation globale.

Étant donné la conjoncture favorable aux vendeurs, le prix moyen des propriétés existantes devrait augmenter de 4,7 % en 2014 et de 2,7 % en 2015 dans la RMR de Hamilton. Les prévisions indiquent que les nouvelles inscriptions progresseront davantage que les ventes en 2016, de sorte que le prix moyen des logements existants montera de 2 % en 2016 – une hausse similaire au taux d'inflation global.

Figure 3

Le revenu requis pour être propriétaire à Hamilton devrait légèrement augmenter



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
Le revenu requis est égal aux charges de remboursement hypothécaire divisées par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur le prix MLS® moyen, une mise de fonds de 10 %, le taux fixe s'appliquant aux prêts hypothécaires de cinq ans et la plus longue période d'amortissement offerte.

Selon les plus récents calculs de la SCHL, le revenu requis pour acheter un logement à Hamilton devrait augmenter un peu plus rapidement que le revenu réel du ménage moyen. Puisque le marché de l'habitation de Hamilton est toujours considéré comme plus abordable que celui de la RGT, il continuera d'attirer des acheteurs éventuels des municipalités où les logements sont plus chers. Depuis 2012, le revenu requis pour accéder à la propriété dépasse la moyenne des revenus réels à Toronto. Étant donné que le prix des habitations continue de monter dans la RGT et que les taux hypothécaires vont probablement augmenter, il sera plus difficile de payer des mensualités hypothécaires en 2016. En conséquence, de nombreux acheteurs se tourneront vers des marchés moins chers, comme Hamilton. La hausse régulière du nombre de résidents de la RGT qui achètent une propriété à Hamilton se traduira par un accroissement des ventes au cours des deux prochaines années, même si la concurrence sera plus vive pour les acheteurs qui résident à Hamilton.

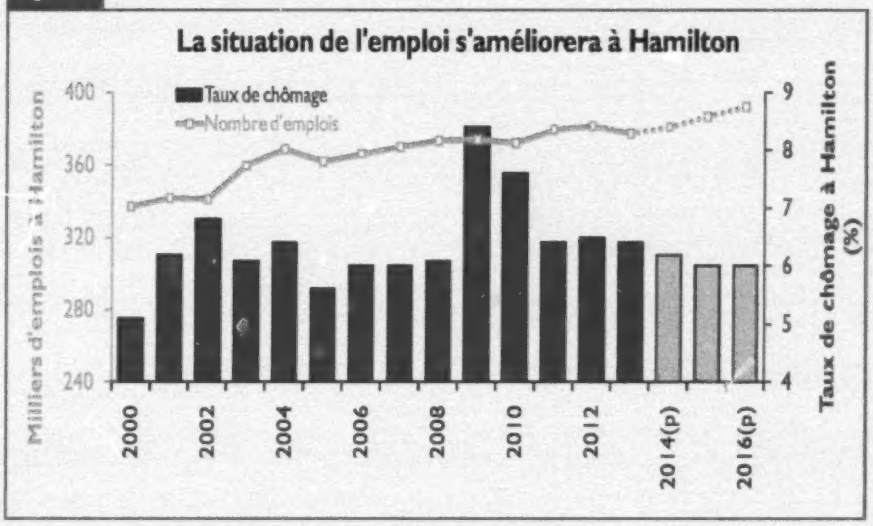
Marché locatif : une diminution du taux d'inoccupation est à prévoir

À Hamilton, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs devrait baisser durant l'horizon prévisionnel. L'offre grossira, mais les gains seront entièrement annulés par l'augmentation de la demande, qui sera plus forte encore.

Le nombre croissant d'immigrants sera le principal moteur de la demande de logements locatifs en 2014 et en 2015. La majorité des

immigrants fraîchement arrivés s'installent dans un logement locatif. Une hausse du taux de chômage chez les jeunes atténuera en partie la forte demande générée par les nouveaux immigrants sur le marché locatif. La situation défavorable du marché de l'emploi pour les jeunes adultes dissuadera certains locataires potentiels de quitter le domicile de leurs parents pour former leur propre ménage. Le taux d'inoccupation moyen des appartements baissera considérablement en 2016, car l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire réduira la demande de logements pour propriétaires-occupants venant des ménages susceptibles d'accéder à la propriété. Bref, certains ménages feront le choix de rester locataires.

Figure 4



Source : Statistique Canada; p : prévisions de la SCHL

Tendances économiques : davantage d'emplois en 2015 et en 2016

À Hamilton, le nombre total d'emplois devrait progresser de 1 % en 2014. La croissance de l'emploi s'accélérera pour atteindre 1,5 % en 2015 et se maintiendra à 1,4 % en 2016. Étant donné que le nombre d'emplois créés devrait augmenter plus rapidement que la population active, le taux de chômage descendra à 6,2 % en 2014 et à 6,0 % au cours des deux années suivantes. Cette année, l'amélioration de l'emploi à Hamilton a été principalement attribuable aux postes à plein temps, signe que les employeurs font davantage confiance à l'économie locale. La rémunération hebdomadaire moyenne – qui donne une idée du revenu d'emploi – progressera de plus de 2,4 % par année durant l'horizon prévisionnel, soit davantage que le taux d'inflation au Canada.

En général, il y a un décalage de trois mois entre une forte croissance de l'économie des États-Unis et une hausse correspondante des emplois à Hamilton. Une amélioration du rythme de création d'emplois redonne confiance aux consommateurs et les encourage à acheter des biens coûteux, comme une automobile ou une habitation. Cela stimulera l'emploi dans le commerce de détail, les services professionnels et le marché de l'habitation en 2015 et en 2016.

Le resserrement du marché du travail sera plus évident dans le secteur de la fabrication. Depuis octobre 2013, ce secteur crée des emplois tous les mois, d'une année à l'autre, alors qu'il avait auparavant enregistré des reculs pendant 17 mois de suite. Même si des gains ont été réalisés récemment, il ne faut pas s'attendre à ce que la part des emplois dans le secteur de la fabrication à Hamilton revienne à ce qu'elle était avant la récession. En août 2014, les postes dans le secteur de la fabrication représentaient environ 12 % des emplois à Hamilton, comparativement à 20 % dix ans plus tôt.

Le nombre d'emplois dans le secteur des soins de santé augmentera durant l'horizon prévisionnel en raison du vieillissement de la population. Le secteur des soins de santé et des services sociaux évolue surtout en fonction des changements démographiques et est habituellement imperméable aux cycles économiques. Cependant, la demande de travailleurs dans ce secteur est extrêmement sensible aux dépenses cycliques que fait le gouvernement dans les programmes de santé et les programmes sociaux. Avec un total de 50 150 travailleurs en 2013, le secteur des soins de santé et des services sociaux était le plus important employeur de la RMR de Hamilton. Les emplois liés aux soins de santé à Hamilton représentaient 13,3 % du total des emplois en 2013, contre 10,6 % en 2003.

Tendances en bref

Facteurs déterminants et leur incidence sur le marché de l'habitation	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires à court terme devraient rester relativement bas jusque vers la fin de 2015, ce qui continuera de soutenir la demande de logements au cours des deux prochaines années.
Emploi	L'emploi à temps plein dans le groupe des 25 à 44 ans s'est accru de 8,4 % d'une année à l'autre pendant les huit premiers mois de 2014, ce qui soutient l'intérêt pour les logements moins chers sur les marchés du neuf et de l'existant de la région de Hamilton. Le marché du travail de Hamilton bénéficiera d'un raffermissement de la reprise économique aux États-Unis.
Revenu	Au cours des huit premiers mois de 2014, la rémunération hebdomadaire moyenne a crû plus rapidement que l'inflation dans la RMR de Hamilton. Le salaire réel a augmenté, ce qui soutiendra la demande de logements pour propriétaires-occupants.
Migration nette	La migration en provenance de la RGT continuera de stimuler la demande de logements situés dans des immeubles de faible hauteur durant la période visée par les prévisions. L'immigration internationale renforcera la demande d'appartements locatifs, car la plupart des nouveaux arrivants ont tendance à louer un logement au cours des premières années qui suivent leur entrée au Canada.
Marché de la revente	Le marché de la revente devrait continuer de favoriser les vendeurs, si bien que le prix des logements augmentera plus rapidement que l'inflation au cours des deux prochaines années. Les ventes de logements existants resteront élevées en 2015, car la création d'emplois se raffermira. Les conditions serrées sur le marché de l'existant inciteront certains acheteurs à opter pour des logements neufs. Les tendances des ventes sur le marché de la revente sont en général un indicateur précurseur du niveau des mises en chantier d'habitations.
Autre facteur	Puisque Hamilton accueillera les Jeux panaméricains en juillet 2015, elle voudra probablement mettre à niveau son réseau de transport public et construire des installations pour héberger les athlètes.

Risques associés aux prévisions

Bien que les prévisions pour le marché de l'habitation de Hamilton fassent état d'une croissance modérée à court ou moyen terme, certains risques pourraient infirmer les perspectives.

- Il existe des signes d'une offre excédentaire à court terme, en particulier dans le segment des logements collectifs.
- Le taux d'endettement des ménages, bien qu'il se stabilise, demeure élevé en comparaison des normes historiques. Pour cette raison, certains ménages pourraient avoir du mal à résister à des chocs défavorables.
- À cause de récentes augmentations des prix à la consommation au Canada, il faudra peut-être majorer les taux d'intérêt avant la date prévue. Cependant, la Banque du Canada a indiqué qu'elle s'attend à ce que les mouvements à la hausse observés récemment soient temporaires, parce qu'ils reflètent principalement la faiblesse du dollar canadien. Dans tous les cas, la Banque du Canada a indiqué, dans la Revue du système financier de juin 2014, qu'une correction importante du marché de l'habitation n'aurait lieu que si un événement sur le marché faisait baisser le revenu des ménages et augmenter le taux de chômage. Les hausses graduelles des taux hypothécaires ne devraient pas en elles-mêmes avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.
- Bien que les exportations canadiennes affichent des signes de reprise, la vigueur de cette reprise est incertaine et celle-ci pourrait se faire attendre plus longtemps que prévu.

- Le Canada ayant une économie ouverte, il faut tenir compte de certains risques liés au marché mondial. Ces risques, s'ils se concrétisaient, pourraient avoir une incidence sur le revenu des ménages, l'emploi et les taux d'intérêt débiteurs et donc exercer des pressions supplémentaires sur les déséquilibres de l'offre de logements et sur la capacité des ménages de rembourser leur dette.
- Bien qu'on ait amélioré les prévisions relatives à la croissance aux États-Unis après un premier trimestre décevant, il y a toujours de l'incertitude quant à la vigueur de la reprise après la récession dans ce pays. Une croissance économique moins forte que prévu pourrait nuire à la performance économique du Canada, en particulier à ses exportations.
- Il y a un risque de ralentissement en Chine, puisqu'il est possible que ce pays n'atteigne pas ses objectifs de croissance pour 2014 et parce que la stabilité de son système bancaire est incertaine.
- Dans la zone euro, une période prolongée de faible inflation et des perspectives de croissance modeste font craindre une déflation. Par conséquent, la zone euro pourrait adopter d'autres mesures de relance, comme des mesures d'assouplissement quantitatif, pour stimuler la croissance économique.
- Au Japon, des augmentations récentes des taxes de vente ont entraîné un ralentissement plus important que prévu de la croissance économique. En réaction à la décélération de la croissance, le Japon pourrait prendre d'autres mesures de stimulation.
- Le marché craint de plus en plus que les nouvelles tensions géopolitiques au Moyen-Orient aient une incidence sur les marchés mondiaux, surtout sur les produits de base.

Faits saillants – RMR de Brantford

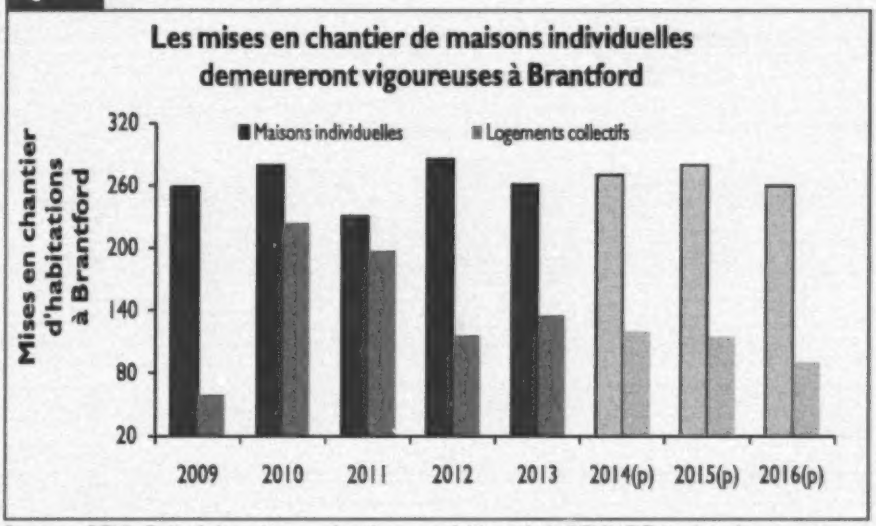
- Les mises en chantier de maisons individuelles demeureront vigoureuses.
- Les ventes de logements existants se redresseront en 2015.
- Le taux d'inoccupation moyen des appartements diminuera en 2015.
- La création d'emplois s'améliorera.

Marché du neuf : hausse prévue dans le segment des maisons individuelles

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Brantford, le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 390 en 2014, baisse qui sera entièrement imputable à un ralentissement de la construction de maisons en rangée. Les logements commencés seront plus nombreux en 2015, car une croissance plus forte de l'emploi fera augmenter le niveau de confiance des consommateurs et les incitera à acheter davantage de biens coûteux. Du même coup, cela stimulera la demande de logements pour propriétaires-occupants. Cependant, le nombre d'unités commencées diminuera de façon importante en 2016, surtout à cause des charges de remboursement hypothécaire plus élevées.

Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles augmenteront en 2014 et en 2015. Des propriétaires d'habitations des municipalités avoisinantes, où les prix sont plus élevés, achèteront un logement d'un cran supérieur à Brantford, attirés par les prix plus abordables. Le nombre accru d'appartements commencés en 2014 fera augmenter le nombre de logements achevés l'an prochain. Dans l'ensemble, les mises en chantier de maisons individuelles continueront de croître plus rapidement que celles de logements collectifs, surtout parce que les maisons individuelles sont plus abordables à Brantford que dans les municipalités limitrophes.

Figure 5

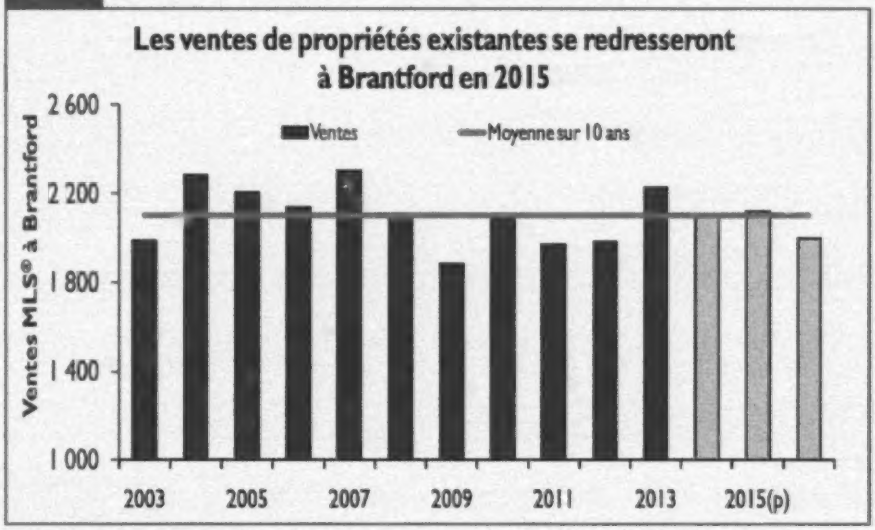


Sources : SCHL, Relevé des mises en chantier; p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées

Marché de la revente : un redressement des ventes est prévu pour 2015

À Brantford, le nombre des ventes de propriétés existantes descendra à 2 100 en 2014. En revanche, une légère augmentation des nouvelles

Figure 6



Sources : ACI (MLS®); p : prévisions de la SCHL; DDA : données désaisonnalisées annualisées
MLS® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

inscriptions se conjuguera à une amélioration de l'économie pour entraîner un redressement des ventes de logements existants à Brantford en 2015. Le total des ventes d'habitations existantes diminuera pour s'établir à 2 000 en 2016, en raison d'une augmentation des taux hypothécaires. La hausse des charges de remboursement hypothécaire pèsera sur la demande de logements pour propriétaires-occupants à Brantford, mais moins que dans les municipalités avoisinantes.

En août, le cumul annuel des ventes était encore nettement inférieur à celui enregistré à la fin des huit premiers mois de 2013. Brantford est l'un des rares centres en Ontario où les ventes de logements existants ne se sont pas encore remises de la forte baisse subie par les marchés de l'habitation du pays pendant le premier trimestre de 2014 à cause des conditions hivernales rigoureuses. L'offre limitée de propriétés à vendre, particulièrement dans les fourchettes de prix inférieures, est le principal facteur responsable du recul des ventes.

Marché locatif : baisse prévue des taux d'inoccupation en 2015

Dans la RMR de Brantford, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs descendra à 3,3 % en 2015. Une amélioration du marché du travail incitera des locataires potentiels, en particulier chez les 15-24 ans, à former leur propre ménage. Durant les huit premiers mois de 2014, l'emploi a progressé de 15 % chez les 15-24 ans par rapport à la même période en 2013. Vu qu'il y a un décalage entre les gains dans l'emploi et leur effet sur le marché de l'habitation, la vigueur de l'emploi chez les jeunes enregistrée en 2014 se traduira par une augmentation de la demande de logements locatifs au cours des deux prochaines années.

Tendances économiques : le rythme de création d'emplois va s'accélérer

En raison de leurs liens commerciaux étroits avec les États-Unis, les entreprises de Brantford vendent davantage de produits de l'autre côté de la frontière lorsque l'économie états-unienne prend du mieux. Cela a pour effet de stimuler la croissance économique et de faire baisser le taux de chômage à Brantford. Puisque le secteur de la fabrication représente plus de 20 % du total des emplois à Brantford, il faut s'attendre à ce que le rythme de création d'emplois s'accélère de 1,4 % en 2015, ce qui correspond au double de l'estimation, de 0,7 %, pour 2014.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires ne devraient pas bouger avant les derniers mois de 2015

Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés jusque vers la fin de 2015, puis à ce qu'ils se mettent à augmenter graduellement. La hausse progressive des taux hypothécaires, qui ont touché des creux historiques, ne devrait pas avoir de répercussions importantes sur la demande de logements.

Taux hypothécaires		
1 an	T3 2014	3,14
	Changement de 2013 T3	0,00
	2014 (P)	3,00 - 3,25
	2015 (P)	3,20 - 4,00
	2016 (P)	3,70 - 4,60
5 ans	T3 2014	4,79
	Changement de 2013 T3	-0,48
	2014 (P)	5,00 - 5,50
	2015 (P)	5,25 - 6,00
	2016 (P)	5,55 - 6,45

Sources : Banque du Canada, SCHL (prévisions)
Note: La prévision des taux hypothécaires est fondée sur les données du 3 trimestre de 2014

En 2014, selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an sera compris entre 3,00 et 3,25 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. L'an prochain, ils devraient se situer dans des fourchettes respectives allant de 3,20 à 4,00 % et de 5,25 à 6,00 %. En 2016, le taux des prêts hypothécaires d'un an devrait se chiffrer entre 3,70 et 4,60 %, et celui des prêts de cinq ans, entre 5,55 et 6,45 %.

Resumé des prévisions RMR de Hamilton Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 370	1 389	1 159	1 170	0,9	1 200	2,6	1 150	-4,2
Logements collectifs	1 092	1 580	1 550	1 460	-5,8	1 550	6,2	1 450	-6,5
Jumelés	28	94	100	110	10,0	120	9,1	100	-16,7
Maisons en rangée	675	1 040	746	930	24,7	950	2,2	850	-10,5
Appartements	389	446	704	420	-40,3	480	14,3	500	4,2
Tous types de logement confondus	2 462	2 969	2 709	2 630	-2,9	2 750	4,6	2 600	-5,5
Prix moyen ($)									
Logements individuels	489 385	514 193	517 297	540 000	4,4	553 000	2,4	562 000	1,6
Prix médian ($)									
Logements individuels	408 181	457 900	462 000	480 500	4,0	491 000	2,2	498 500	1,5
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,8	1,6	2,5	2,0	-	1,8	-	1,5	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	13 932	13 035	13 471	14 000	3,9	14 000	0,0	13 400	-4,3
Inscriptions nouvelles MLS®	20 869	18 407	18 817	19 300	2,6	19 600	1,6	20 000	2,0
Inscriptions en vigueur MLS®	1 992	2 777	2 963	3 050	2,9	3 120	2,3	3 200	2,6
Prix moyens MLS® ($)	333 498	360 059	383 892	402 000	4,7	413 000	2,7	421 200	2,0
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,4	3,5	3,4	3,2	-0,2	3,0	-0,2	2,9	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	884	886	932	940	0,9	955	1,6	975	2,1
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	379 400	381 200	377 100	381 000	1,0	381 000	0,0	386 800	1,5
Croissance de l'emploi (%)	2,0	0,5	-1,1	1,0	-	0,0	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	6,4	6,5	6,4	6,2	-	6,2	-	6,0	-
Migration nette	4 795	6 377	5 438	5 200	-4,4	5 200	0,0	5 500	5,8

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Resumé des prévisions RMR de Brantford Automne 2014									
	2011	2012	2013	2014(P)	Var. en %	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	231	286	261	270	3,4	280	3,7	260	-7,1
Logements collectifs	197	116	135	120	-11,1	115	-4,2	90	-21,7
Jumelés	4	12	10	10	0,0	14	40,0	10	-28,6
Maisons en rangée	132	101	125	80	-36,0	85	6,3	80	-5,9
Appartements	61	3	0	30	s.o.	16	-46,7	0	-100,0
Tous types de logement confondus	428	402	396	390	-1,5	395	1,3	350	-11,4
Prix moyen ($)									
Logements individuels	353 197	406 176	385 588	401 000	4,0	410 000	2,2	416 000	1,5
Prix médian ($)									
Logements individuels	309 900	345 000	350 000	360 000	2,9	367 000	1,9	371 000	1,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Ont)	3,6	4,1	2,1	s.o.	-	s.o.	-	s.o.	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	1 971	1 983	2 230	2 100	-5,8	2 100	0,0	2 000	-4,8
Inscriptions nouvelles MLS®	3 311	3 371	3 220	3 300	2,5	3 400	3,0	3 550	4,4
Prix moyens MLS® ($)	237 283	245 435	264 443	276 000	4,4	282 500	2,4	288 000	1,9
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,8	3,5	2,9	3,6	0,7	3,3	-0,3	3,1	-0,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	792	838	835	845	1,2	860	1,8	880	2,3
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,52	3,17	3,08	3.00 - 3.25	-	3.20 - 4.00	-	3.70 - 4.60	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,37	5,27	5,24	5.00 - 5.50	-	5.25 - 6.00	-	5.55 - 6.45	-
Nombre annuel d'emplois	68 200	67 200	68 500	69 000	0,7	70 000	1,4	70 800	1,1
Croissance de l'emploi (%)	1,2	-1,5	1,9	0,7	-	1,4	-	1,1	-
Taux de chômage (%)	8,6	8,4	6,3	6,4	-	6,2	-	6,1	-
Migration nette (Ont)	1 194	743	580	550	-5,2	520	-5,5	500	-3,8

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada (CANSIM)
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2014, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

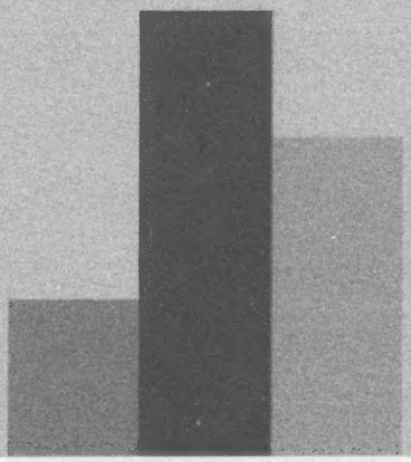
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64305_2014_B02